

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
N° COUR : 500-11-062362-237
**DANS L'AFFAIRE DE
L'ARRANGEMENT OU DU
COMPROMIS DE :**

COUR SUPÉRIEURE
« *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (LRC
1985, ch. C-36), en sa version modifiée »

ÉBÉNISTERIE ST-URBAIN LTÉE.

Personne morale dûment constituée ayant une place d'affaires au 226, rue Principale, dans la municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague, dans la province de Québec, J0S 1T0;

WOODLORE INTERNATIONAL INC.

Personne morale dûment constituée ayant son domicile au 160, boul. Delta Park, dans la ville de Brampton, dans la province de l'Ontario, L6T 5T6;

Débitrices

EURO-RITE CABINETS LTD.

Personne morale ayant son domicile au 212 – 19100 Airport Way, Pitt Meadows, Colombie-Britannique, V3Y 0E2 Canada

Débitrice additionnelle

- ET -

RAYMOND CHABOT INC.,

Personne morale dûment constituée ayant une place d'affaires au 600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 2000, dans la ville de Montréal, dans la province de Québec, H3B 4L8.

**QUATRIÈME RAPPORT DU CONTRÔLEUR PORTANT SUR L'ÉTAT
DES AFFAIRES ET DES FINANCES DE GROUPE EBSU**

**À L'HONORABLE KAREN ROGERS, J.C.S., OU L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA
COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE DANS ET POUR LE
DISTRICT DE MONTRÉAL :**

Dans le cadre de la présentation d'une demande pour autoriser une transaction hors du cours normal des affaires et proroger la période de suspension des procédures ordonnée en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** »), nous vous soumettons respectueusement notre quatrième rapport portant sur l'état des affaires et finances d'Ébénisterie St Urbain ltée et de Woodlore International inc. (collectivement, les « **Débitrices** »), de même qu'Euro-Rite Cabinets ltée. (« **ERC** », et collectivement avec les Débitrices, le « **Groupe EBSU** »).

Fait à Montréal, le 25 octobre 2023.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



Dominic Deslandes, CPA, PAIR, SAI

1. INTRODUCTION

- 1.1. Le présent rapport (le « **Rapport** ») vise à fournir à la Cour certains renseignements en lien avec l'approbation de la transaction visée, ainsi que pour la demande de prorogation de la suspension des procédures. Le Rapport a été préparé selon les renseignements ayant été mis à la disposition du Contrôleur en date des présentes et traite des sujets suivants :
- Actions posées par le Contrôleur depuis le Troisième Rapport du Contrôleur (tel que défini ci-après) (section 2);
 - Comparaison des flux de trésorerie réels et projetés (section 3);
 - Projections sur l'évolution de l'encaisse des Débitrices (section 4);
 - Projections sur l'évolution de l'encaisse d'ERC (section 5);
 - Plan de redressement (section 6);
 - Mise à jour quant au Processus de sollicitation d'investissement et de vente (section 7);
 - Transaction proposée (section 8)
 - Impact de la transaction sur les parties prenantes (section 9)
 - Prorogation de la période de suspension des procédures (section 10);
 - Conclusion et recommandations (section 11).
- 1.2. Le présent Rapport doit être lu conjointement avec le rapport du Contrôleur proposé daté du 11 mai 2023, le rapport amendé du Contrôleur daté du 23 mai 2023 et le rapport du Contrôleur daté du 15 juin 2023. Les termes en lettres majuscules qui sont non -définis dans le présent Rapport ont le sens qui leur a été attribué dans les rapports susmentionnés.

2. ACTIONS POSÉES PAR LE CONTRÔLEUR DEPUIS LE TROISIÈME RAPPORT DU CONTRÔLEUR**Tâches statutaires et administratives :**

- 2.1. Conformément aux dispositions de l'Ordonnance initiale, le Contrôleur a :
 - 2.1.1. Publié, sur son site Internet, la Seconde ordonnance initiale amendée et reformulée ainsi que la Troisième ordonnance initiale amendée et reformulée;
 - 2.1.2. Publié, sur son site Internet, les traductions anglaises des ordonnances précitées et les rapports du Contrôleur;
 - 2.1.3. Publié, sur son site Internet, les différents documents relatifs au processus de sollicitation d'investissement et de vente.
- 2.2. Le Contrôleur a mené le processus de sollicitation d'investissement et de vente, tel que décrit à la section 8 du présent rapport.

Supervision des recettes et des débours :

- 2.3. Depuis sa nomination, le Contrôleur exerce un suivi et une supervision des recettes et des débours du Groupe EBSU.
- 2.4. Depuis sa nomination, le Contrôleur assiste également la direction dans la préparation de prévisions financières.
- 2.5. Les analyses du suivi de l'encaisse des Débitrices et de ERC pour la période de dix-neuf semaines se terminant le 14 octobre 2023 sont présentées à la section 3 du présent rapport.

Communications avec la direction du Groupe EBSU, l'Agent d'information, les créanciers et les clients :

- 2.6. Depuis sa nomination, le Contrôleur effectue des appels quotidiens avec la direction du Groupe EBSU et ses procureurs.
- 2.7. Depuis sa nomination, le Contrôleur entretient des communications avec de nombreux créanciers et certains clients du Groupe EBSU.
- 2.8. Le Contrôleur fournit régulièrement les informations requises par l'Agent d'information et collabore avec ce dernier.
- 2.9. Le Contrôleur a tenu des discussions avec certains fournisseurs relativement à l'octroi de certificats en vertu de la Charge des fournisseurs prévue à l'Ordonnance initiale, telle amendée et reformulée.

3. COMPARAISON DES FLUX DE TRÉSORERIE RÉELS ET PROJÉTÉS

- 3.1. Depuis l'émission de l'Ordonnance initiale, le Contrôleur exerce une surveillance des affaires et finances des Débitrices.
- 3.2. Le tableau suivant présente les variations prévisionnelles de l'encaisse versus projetées pour la période de dix-neuf semaines se terminant le 14 octobre 2023 pour EBSU et Woodlore :

(En milliers de \$CA - non audité)	Période terminée le 14 octobre 2023 (19 semaines)		
	Réel	Budget	Écart
Encaissements			
Ventes clients	17,340	21,820	(4,480)
Remboursement de TPS/TVQ	335	122	213
	17,675	21,942	(4,267)
Décaissements			
Achats de marchandises	(6,628)	(9,175)	2,547
Frais d'exploitation	(2,291)	(2,090)	(201)
Salaires, charges sociales et agence de placement	(5,951)	(6,162)	211
Loyer	(1,683)	(1,285)	(397)
Remise de taxes	(179)	(506)	327
Honoraires professionnels - Restructuration	(2,221)	(3,290)	1,069
Frais de financement DIP (intérêts)	(71)	(81)	10
	(19,024)	(22,589)	3,565
Augmentation (diminution) des liquidités	(1,349)	(647)	(702)
Avances bancaires au début	(14,345)	(14,345)	-
Avances bancaires à la fin	(15,694)	(14,992)	(702)
HSBC marge de crédit	(12,798)	(12,798)	
HSBC financement DIP	(3,000)	(3,000)	
Montant utilisé du DIP	(2,896)	(2,194)	(702)

- 3.3. En date du présent rapport, les conditions de la convention de financement intérimaire sont respectées.
- 3.4. En résumé :
- 3.4.1. Les encaissements inférieurs de 4,3 millions \$ aux projections s'expliquent, essentiellement, par la performance d'EBSU. Une baisse des ventes a été causée par les difficultés d'approvisionnement rencontrées dès le mois de juillet 2023, ce qui a retardé la production et décalé les ventes;
- 3.4.2. La baisse des achats de matières premières est directement liée à la baisse d'activité d'EBSU;
- 3.4.3. Malgré la baisse d'activités d'EBSU, les salaires et frais d'agences de placement de personnels sont en ligne avec le budget. Ceci s'explique par le recours à des agences de placement au coût journalier plus onéreux et par la difficulté à planifier adéquatement la main d'œuvre par rapport à l'approvisionnement de matières premières de l'usine;
- 3.4.4. L'écart au niveau des loyers s'explique, quant à lui, par :
- Le maintien d'un bail que l'équipe de direction du Groupe EBSU avait prévu de résilier selon les dispositions de la LACC;
 - Les loyers versés ont été supérieurs au budget compte tenu de paiements de taxes foncières supérieurs à ceux budgétés;

- Certains locaux n'ont pu être sous-loués en juillet et octobre;

3.4.5. Les honoraires de restructuration déboursés n'incluent pas les honoraires encourus, mais impayés de l'agent d'information (321 128,98 \$ au 6 octobre 2023), les honoraires impayés du Contrôleur (198 390,64 \$ au 11 octobre 2023) et les honoraires impayés des procureurs du Contrôleur et des Débitrices.

3.5. Le tableau suivant présente les variations prévisionnelles de l'encaisse versus projetées pour la période de dix-neuf semaines se terminant le 14 octobre 2023 de ERC :

(En milliers de \$CA - non audité)	Période terminée le 14 octobre 2023 (19 semaines)		
	Réel	Budget	Écart
Encaissements			
Ventes clients	4 038	6 756	(2 719)
	4 038	6 756	(2 719)
Décaissements			
Achats de marchandises	(1 378)	(3 292)	1 914
Frais d'exploitation	(754)	(693)	(61)
Salaires et charges sociales	(1 543)	(2 008)	465
Loyer	(435)	(379)	(56)
Honoraires professionnels - Restructuration	(614)	(1 081)	467
Remise de taxes	(124)	(165)	41
Frais financiers (avant l'ordonnance initiale)	(115)	(113)	(2)
Frais financiers	(9)	(20)	11
	(4 974)	(7 751)	2 777
Augmentation (diminution) des liquidités	(936)	(995)	59
Avances bancaires au début	(3 776)	(3 776)	-
Avances bancaires à la fin	(4 712)	(4 771)	59
HSBC marge de crédit	(3 876)	(3 880)	
HSBC financement DIP	(1 000)	(1 000)	
Montant utilisé du DIP	(836)	(891)	55

3.6. En date de ce rapport, le niveau de financement intérimaire utilisé respecte les conditions prévues à l'Ordonnance rendue le 16 juin 2023 et à la convention de financement intérimaire mise en place par HSBC.

3.7. Au 14 octobre 2023, les avances bancaires utilisées totalisaient 4,7 millions \$, soit 59 000 \$ de moins que celles anticipées.

3.8. Compte tenu du volume d'achats anticipés et des besoins de trésorerie, les prévisions pour ERC ont été préparées sur la base d'un financement intérimaire de 1 million \$ accompagné de l'émission de certificats pour fournisseurs essentiels à hauteur de 1,6 million \$.

3.9. Or, la mise en place de certificats pour les fournisseurs essentiels s'est avérée plus compliquée que prévu, en raison du refus de certains fournisseurs de se satisfaire de tels certificats pour continuer à livrer des matières premières à ERC. C'est pourquoi dès le mois de juillet 2023, étant donné l'insuffisance des liquidités et des certificats, la compagnie n'a pas été en mesure de maintenir un approvisionnement permettant de réaliser le budget préparé au début des procédures.

3.10. Au fait de cette réalité, la direction a adapté ses activités afin d'optimiser les liquidités générées et maintenir les activités jusqu'à la fin du PSIV.

3.11. En résumé, pour ERC :

3.11.1. Les encaissements inférieurs de 2,7 millions \$ aux projections s'expliquent principalement par la baisse des ventes en raison de :

- Difficultés d'approvisionnement en matières premières pour réaliser les ventes projetées;
- Pertes de revenus avec des clients à la suite de défauts allégués aux contrats avant et après l'ordonnance initiale;
- Report de projets à la demande des clients.

3.11.2. La baisse des achats de matières premières ainsi que des salaires et charges sociales est directement liée à la baisse d'activités;

3.11.3. Les honoraires de restructuration déboursés n'incluent pas les honoraires encourus, mais non payés de l'agent d'information (92 420,61 \$ au 6 octobre 2023), les honoraires impayés du Contrôleur (66 832,24 \$ au 11 octobre 2023) et ceux des procureurs du Contrôleur et d'ERC.

4. PROJECTIONS SUR L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE DES DÉBITRICES

4.1. Conformément à la LACC, nous avons exercé une surveillance sur les affaires commerciales et financières des Débitrices et avons obtenu toute la collaboration requise de l'équipe de direction à cette fin.

4.2. Les projections sur l'évolution de l'encaisse pour la période de 9 semaines se terminant le 2 décembre 2023 ont été établies par la direction des Débitrices avec l'assistance du Contrôleur quant aux hypothèses par entité et sur une base combinée.

4.3. Nous avons effectué une analyse de ces projections en menant des enquêtes, des analyses et des discussions portant sur les renseignements qui nous ont été fournis par la direction et les employés des Débitrices. Nous avons également étudié les renseignements fournis par la direction à l'appui des hypothèses ainsi que la préparation et la présentation des projections. Ce travail ne constitue pas un audit ou un examen des états financiers conformément aux normes d'audit généralement reconnues établies par CPA Canada ou par l'*American Institute of Certified Public Accountants* (AICPA). Aucun travail d'audit n'a été effectué et par conséquent, nous n'exprimons pas d'opinion sur ces états financiers.

4.4. Ces projections sont établies dans un contexte de continuité des activités et reflètent les coûts relatifs au plan de redressement proposé (détaillé à la section 6 du présent Rapport). Aucun versement de capital et intérêts n'est prévu sur les prêts garantis, à l'exception de ceux relatifs au Financement temporaire.

4.5. Les projections sont présentées à l'**Annexe A** (sous scellé).

5. PROJECTIONS SUR L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE D'ERC

5.1. Bien qu'ERC ait été ajoutée en vertu de la même procédure sous la LACC, le patrimoine et les passifs d'ERC et ceux des Débitrices sont traités distinctement. La gestion de l'encaisse est également traitée distinctement. Par conséquent, deux états des projections sur l'évolution de l'encaisse sont préparés, présentés et commentés distinctement.

- 5.2. Les projections sur l'évolution de l'encaisse pour la période de 9 semaines se terminant le 2 décembre 2023 ont été établies par la direction d'ERC avec l'assistance du Contrôleur quant aux hypothèses pour cette entité.
- 5.3. Nous avons effectué une analyse de ces projections en menant des enquêtes, des analyses et des discussions portant sur les renseignements qui nous ont été fournis par la direction et les employés d'ERC. Nous avons également étudié les renseignements fournis par la direction à l'appui des hypothèses ainsi que la préparation et la présentation des projections. Ce travail ne constitue pas un audit ou un examen des états financiers conformément aux normes d'audit généralement reconnues établies par CPA Canada ou par l'*American Institute of Certified Public Accountants* (AICPA). Aucun travail d'audit n'a été effectué et par conséquent, nous n'exprimons pas d'opinion sur ces états financiers.
- 5.4. Ces projections sont établies dans un contexte de continuité des activités et reflètent les coûts relatifs au plan de redressement proposé (détaillé à la section 6 du présent Rapport). Aucun versement de capital et intérêts n'est prévu sur les prêts garantis, à l'exception de ceux relatifs au Financement temporaire.
- 5.5. Les projections sont présentées à l'**Annexe B (sous scellé)**.

6. PLAN DE REDRESSEMENT

- 6.1. Les éléments ci-dessous s'inscrivent dans le cadre de l'esquisse du plan de redressement présentée dans le Rapport du Contrôleur proposé.
- 6.2. Les démarches entreprises et/ou réalisées depuis notre précédent rapport se résument ainsi pour les Débitrices :
 - 6.2.1. Maintien de la valeur des actifs en poursuivant l'exploitation des Débitrices dans le cours normal des affaires;
 - 6.2.2. Assistance fournie à la direction des Débitrices quant à la mise en place des certificats en faveur des fournisseurs visés par la Charge des fournisseurs;
 - 6.2.3. Maintien des mesures auprès des clients des Débitrices, notamment :
 - 6.2.3.1. Poursuite des mesures de mise en consignation des matières premières fournies par les deux (2) principaux clients de Woodlore;
 - 6.2.3.2. Poursuite de la rationalisation des frais généraux et d'administration;
 - 6.2.3.3. Optimisation des activités des trois entités;
 - 6.2.3.4. Mise en place de mesure visant à faciliter et accélérer la perception des comptes clients chez ERC;
 - 6.2.4. Conduite du processus de sollicitation d'offres tel qu'autorisé par le Tribunal, plus amplement décrit à la section suivante.
- 6.3. Les prochaines étapes visent à :
 - 6.3.1. Poursuivre l'exploitation des Débitrices dans le cours normal des affaires;
 - 6.3.2. Clôturer une transaction au bénéfice des créanciers.

7. PROCESSUS DE SOLLICITATION D'INVESTISSEMENT ET DE VENTE

- 7.1. Comme prévu dans l'Ordonnance du 16 juin 2023 autorisant le processus de sollicitation d'investissement et de vente (« **PSIV** ») pour les affaires et/ou les actifs de Groupe EBSU, le Contrôleur a travaillé en collaboration avec les Débitrices afin de mettre en place le PSIV.
- 7.2. Le PSIV comprenait deux phases afin d'identifier une soumission qui constituera l'Offre Retenue, dont les dates butoirs étaient le 31 août 2023 pour les offres non contraignantes (« **Phase I** »), et le 29 septembre 2023 pour les offres contraignantes (« **Phase II** »).
- 7.3. Le processus s'est déroulé de la façon suivante :
 - 7.3.1. Avec l'assistance de l'équipe de direction du Groupe EBSU, des créanciers garantis et de l'Agent d'Information, le Contrôleur a élaboré une liste d'acquéreurs et investisseurs potentiels à qui la documentation de sollicitation a été transmise;
 - 7.3.2. Les documents de sollicitation liés au PSIV ainsi que la liste des acquéreurs et investisseurs potentiels ont été transmis à l'Agent d'information et au Groupe EBSU préalablement au lancement du PSIV;
 - 7.3.3. Le PSIV a débuté vers le 21 juin 2023. Vers cette date, le Contrôleur :
 - 7.3.3.1. A identifié la liste des acquéreurs et investisseurs potentiels;
 - 7.3.3.2. A publié sur son site Internet les procédures pour le PSIV;
 - 7.3.3.3. A transmis aux acquéreurs et investisseurs potentiels identifiés les documents de sollicitation;
 - 7.3.3.4. A établi un site de partage pour les informations confidentielles relatives aux affaires et actifs de Groupe EBSU et en a géré l'accès; et
 - 7.3.3.5. A transmis aux parties intéressées une entente de confidentialité;
 - 7.3.4. 210 offrants potentiels ont été sollicités dans le cadre du PSIV aux États-Unis et au Canada : 30 sociétés de financement, 73 fonds en équité, ainsi que 107 partenaires stratégiques. Ces parties ont été identifiées en fonction de la nature de leurs placements, de leur capacité à mener à terme une telle transaction et de la compatibilité de leurs activités avec celles des entités du Groupe EBSU;
 - 7.3.5. 37 offrants potentiels ont signé l'entente de confidentialité, 35 de ces parties ont accédé au site de partage d'informations confidentielles, et 10 offrants potentiels ont visité l'une ou l'autre des installations du Groupe EBSU.
- 7.4. Le 31 août 2023, à l'échéance de la Phase I, cinq (5) offres non contraignantes ont été reçues dans les délais, et deux (2) offres ont été reçues quelques heures après l'échéance. Un sommaire des offres reçues ainsi qu'une copie des offres ont été partagés auprès d'HSBC, BDC, IQ, Fiera ainsi que l'Agent d'Information.
- 7.5. Le sommaire des offres de la Phase I est présenté à l'**Annexe C** (sous scellé).
- 7.6. Des offres reçues :
 - 7.6.1. Trois (3) offres visaient une partie ou la totalité des actifs de Woodlore;
 - 7.6.2. Une (1) offre visait l'ensemble des équipements des Débitrices;
 - 7.6.3. Une (1) offre visait le refinancement de l'ensemble des Débitrices;

-
- 7.6.4. Une (1) offre visait le refinancement d'ERC;
 - 7.6.5. Une (1) offre visait le refinancement de Woodlore.
 - 7.7. Le 11 septembre 2023, après analyse des offres reçues, une lettre fut transmise aux soumissionnaires retenus afin de les informer que leur offre était une Offre Qualifiée, et qu'ils étaient admis pour la Phase II.
 - 7.8. Les soumissionnaires ayant déposé une Offre Qualifiée se sont alors vu accorder l'accès à davantage d'information confidentielle quant aux affaires des Débitrices, afin de compléter leur vérification diligente.
 - 7.9. Le 18 septembre 2023, vu la teneur des offres reçues dans le cadre de la Phase I, et avec l'aval des Créanciers garantis et de l'Agent d'Information, le Contrôleur a invité 5 liquidateurs à soumissionner dans le cadre de la Phase II du processus.
 - 7.10. Pendant toute la durée du PSIV, des appels hebdomadaires et parfois même plus fréquemment ont été tenus avec BDC, IQ, Fiera et avec l'Agent d'Information pour les tenir informés du déroulement du PSIV, des parties invitées à soumissionner, ainsi que des progrès accomplis.
 - 7.11. Le 29 septembre 2023, à la date d'échéance de la Phase II, cinq (5) offres contraignantes ont été reçues par le Contrôleur :
 - 7.11.1. Trois (3) offres visaient l'ensemble des actifs des Débitrices ou l'ensemble des équipements;
 - 7.11.2. Deux (2) offres visaient uniquement les actifs de Woodlore;
 - 7.11.3. Des financiers ayant soumis des offres à la Phase I, aucun n'a déposé d'offre pour la Phase II.
 - 7.12. À l'extérieur des délais prévus dans le cadre du PSIV pour le dépôt d'une offre non contraignante dans le cadre de la Phase I, un offrant potentiel a manifesté de manière non-sollicitée son intérêt à acquérir l'ensemble des actifs et reprendre les activités du Groupe EBSU. Le Contrôleur a toutefois informé cet offrant potentiel que ce dernier ne se qualifiait pas pour participer dans le cadre du PSIV, étant donné qu'il n'avait pas déposé d'offre avant la date butoir de la Phase I.
 - 7.13. Cet offrant potentiel a toutefois soumis une lettre d'intention au Contrôleur, laquelle a été reçue après l'échéance pour la réception des offres de la Phase II. Ladite lettre d'intention comportait, entre autres, des conditions de financement et de vérification diligente. Cette lettre d'intention a été communiquée aux créanciers garantis et à l'Agent d'Information à titre informatif, et l'offrant a été avisé que celle-ci n'a pas été retenue étant donné qu'elle ne respectait pas les conditions prévues au PSIV.
 - 7.14. Un sommaire des offres contraignantes reçues ainsi qu'une copie desdites offres ont été partagés auprès d'HSBC, BDC, IQ, Fiera, de l'Agent d'Information ainsi qu'aux représentants des Débitrices.
 - 7.15. À la suite de la réception des offres de la Phase II, le Contrôleur a contacté certains offrants afin d'obtenir des précisions, entre autres concernant l'allocation du prix d'achat entre les différents actifs et les différentes entités du Groupe EBSU.

- 7.16. Depuis l'échéance de la Phase II, un soumissionnaire a soumis une offre amendée.
- 7.17. Un sommaire des offres finales est présenté à l'**Annexe D (sous scellé)**.
- 7.18. À la suite de l'analyse des offres, et en tenant compte des conditions monétaires et non monétaires de ces dernières, le Contrôleur, en consultation avec les créanciers garantis précités, l'Agent d'Information et les représentants des Débitrices, a identifié la meilleure offre dans les circonstances (« **l'Offre Retenue** »), laquelle fait l'objet de la transaction proposée décrite à la section suivante (la « **Transaction Proposée** »).

8. TRANSACTION PROPOSÉE

- 8.1. Le 24 octobre 2023, les parties ont signé une entente intitulée « Investment Agreement » (la « **Convention d'investissement** »), laquelle reflète les termes de la Transaction Proposée et a été produite comme Pièce P-2 (sous scellé) au soutien de la demande du Contrôleur.
- 8.2. La Transaction Proposée est structurée en fonction d'une « dévolution inversée » qui permettra à chacun des acquéreurs liés de devenir le seul actionnaire des trois entités du Groupe EBSU au terme d'une réorganisation corporative, tout en transférant aux entités « ResidualCo » certains actifs, contrats et passifs exclus.
- 8.3. Cette structure a été sélectionnée par les acquéreurs liés pour les motifs plus amplement exprimés dans l'Affidavit William M. Melnik, produit comme Pièce P-4 au soutien de la demande du Contrôleur pour faire approuver la Transaction Proposée.
- 8.4. Dans la mesure où le Tribunal émet l'ordonnance d'approbation et de dévolution inversée (le « **RVO** ») au terme de l'audition prévue le 27 octobre 2023, il est prévu que la clôture de la Transaction Proposée aura lieu très rapidement, soit au plus tard le 14 novembre 2023.
- 8.5. Cet échéancier serré est imposé par les circonstances du présent dossier, et en particulier le fait que la date retenue pour l'audition sur la demande de mise sous séquestre de la banque HSBC est le 14 novembre 2023 et que le financement intérimaire mis à la disposition du Groupe EBSU n'a été prolongé que jusqu'au 17 novembre 2023.
- 8.6. Étant donné les contraintes imposées par cet échéancier et vu la complexité associée à la transition des activités des trois entités du Groupe EBSU dans trois juridictions différentes, le Contrôleur est d'avis que l'émission du RVO est nécessaire dans les circonstances.
- 8.7. La Transaction Proposée reflétée dans la Convention d'investissement peut être résumée ainsi :
- 8.7.1. La Transaction Proposée vise l'ensemble des actifs de Groupe EBSU, à savoir les actifs et activités d'EBSU, Woodlore et ERC;
- 8.7.2. Les acquéreurs liés ont requis que l'ensemble des employés du Groupe EBSU soient mis à pied avant la clôture de la Transaction Proposée; toutefois ils ont indiqué qu'ils comptent réembaucher environ 80 % des employés actuels du Groupe EBSU;
- 8.7.3. La Transaction Proposée vise la rétention des baux existants, ainsi que plusieurs contrats avec les clients de Groupe EBSU;

- 8.7.4. Aucun passif ne sera assumé, à l'exception des paiements qui pourraient être nécessaires pour remédier aux défauts monétaires des baux et autres ententes transférées (« *cure costs* »);
- 8.7.5. Il n'y a aucune condition de financement. À la demande du Contrôleur, les documents démontrant une certaine capacité financière des acquéreurs liés ont été fournis et le Contrôleur est satisfait de la capacité financière des acquéreurs liés à clôturer la Transaction Proposée;
- 8.7.6. Un dépôt de 5 % de l'offre initiale avait initialement été reçu pour le compte des acquéreurs liés, comme prévu au SISP. Dans la Convention d'investissement, les acquéreurs liés se sont engagés à bonifier ce dépôt afin de refléter l'augmentation des conditions monétaires de son offre et le 25 octobre 2023, le montant de dépôt additionnel a été reçu par le Contrôleur.

9. IMPACT DE LA TRANSACTION PROPOSÉE SUR LES PARTIES PRENANTES

- 9.1. L'impact estimé de la transaction est présenté à l'**Annexe E (sous scellé)**. Ce tableau a été partagé avec les créanciers garantis. Il est présenté sous réserve des discussions et négociations à intervenir avec les créanciers garantis quant aux modalités de la distribution.
- 9.2. Tel qu'illustré dans l'Annexe E, le produit net de la Transaction Proposée devrait suffire à couvrir l'ensemble des charges de Woodlore ainsi qu'EBSU. En ce qui concerne ERC, en fonction du niveau du financement intérimaire lors de la clôture de la transaction, certaines charges prioritaires postérieures pourraient ne pas être couvertes en totalité.
- 9.3. La portion employée des arrérages de déductions à la source d'EBSU devrait être payée en totalité selon les informations connues à ce jour. Les autres entités n'auraient pas d'arrérages au niveau des déductions à la source selon les informations obtenues par le Contrôleur.
- 9.4. Tel qu'illustré, la réalisation issue de la Transaction Proposée ne suffira pas à rembourser l'ensemble des créanciers garantis.
- 9.5. Par conséquent, aucune distribution aux créanciers non garantis n'est envisagée au terme de la Transaction Proposée.
- 9.6. Le Contrôleur prévoit, dès que possible suivant la clôture de la Transaction Proposée, présenter une demande au Tribunal afin de faire approuver une distribution aux créanciers du Groupe EBSU.

10. SUIVI DE LA CHARGE DES FOURNISSEURS DES DÉBITRICES

- 10.1. L'Ordonnance émise le 24 mai 2023 prévoyait une charge de 500 000 \$ pour les fournisseurs d'EBSU et Woodlore qui sont jugés essentiels.
- 10.2. L'Ordonnance émise le 16 juin 2023 prévoyait une charge de 1 620 000\$ pour les fournisseurs d'ERC qui sont jugés essentiels.
- 10.3. Ces fournisseurs peuvent bénéficier de certificats d'indemnisation émis par le Contrôleur, lesquels sont garantis par la Charge des fournisseurs.
- 10.4. À ce jour, l'utilisation de la charge pour EBSU et Woodlore s'élève à 321 000 \$, et l'utilisation de la charge pour ERC s'élève à 100 000 \$.

- 10.5. Dans la Convention d'investissement, il est prévu que la contrepartie monétaire payée par les acquéreurs liés sera bonifiée afin de refléter la valeur monétaire des biens et services qui seront livrés au Groupe EBSU après la clôture de la Transaction Proposée, sur la foi de certificats émis aux fournisseurs essentiels.

11. PROROGATION DE LA PÉRIODE DE SUSPENSION DES PROCÉDURES

- 11.1. L'Ordonnance rendue le 6 octobre 2023 a accordé une prorogation de la période de suspension des procédures en vertu de la LACC jusqu'au 27 octobre 2023.
- 11.2. La Transaction Proposée doit se clôturer au plus tard le 14 novembre 2023. Afin de prévoir une marge de manœuvre en cas d'imprévus, il apparaît raisonnable qu'une prorogation de la période de suspension des procédures soit accordée jusqu'au 17 novembre 2023.
- 11.3. Les projections de l'évolution de l'encaisse démontrent que les entités du Groupe EBSU disposent de suffisamment de liquidités pour maintenir leur exploitation durant la période de prorogation demandée.
- 11.4. Le Contrôleur a obtenu la collaboration pleine et entière de la direction du Groupe EBSU dans le cadre de son mandat et a été en mesure de constater que les membres de la direction travaillent de bonne foi afin de mener à terme les différents chantiers qui sont et seront requis dans le cadre de la mise en œuvre de la Transaction Proposée.

12. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

- 12.1. Le Contrôleur est d'avis que la Transaction Proposée devrait être approuvée et que l'émission du RVO est appropriée dans les circonstances, considérant, notamment, ce qui suit :
- 12.1.1. La Transaction Proposée est issue d'un vaste processus de sollicitation géré par le Contrôleur en collaboration avec l'Agent d'Information;
- 12.1.2. La Transaction Proposée est la meilleure transaction dans les circonstances;
- 12.1.3. La structure de la Transaction Proposée sous forme de dévolution inversée est requise par les acquéreurs liés et par l'échéancier extrêmement serré imposé par les circonstances du présent dossier;
- 12.1.4. Le Contrôleur est d'avis que la réalisation obtenue dans un contexte de liquidation ne serait pas supérieure à la contrepartie offerte dans le cadre de la Transaction Proposée, d'autant plus qu'une liquidation pourrait occasionner des délais et frais supplémentaires, tel qu'il appert des offres reçues de la part des liquidateurs dans le cadre du PSIV;
- 12.1.5. Les créanciers garantis HSBC, BDC et IQ ont indiqué qu'ils supportent la Transaction Proposée, dans des circonstances où ces derniers subiront des pertes importantes;
- 12.1.6. Fiera n'a pas souhaité se prononcer, mais ne conteste pas la Transaction Proposée;
- 12.1.7. Le Groupe EBSU supporte la Transaction Proposée.

- 12.2. Le Contrôleur est également d'avis qu'il est opportun de prolonger la suspension des procédures jusqu'au 17 novembre 2023 afin de permettre la clôture de la Transaction Proposée;
- 12.3. Le dépôt de l'ensemble des Annexes au présent Rapport sera demandé sous pli confidentiel étant donné qu'il s'agit d'informations financières sensibles qui doivent demeurer confidentielles et dont la divulgation dans le dossier public de la Cour pourrait porter préjudice aux mesures de restructuration entreprises par le Groupe EBSU et à l'intégrité du PSIV.

ANNEXE A

PROJECTIONS SUR L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE DES DÉBITRICES

SOUS-SCELLÉ

ANNEXE B

PROJECTIONS SUR L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE D'ERC

SOUS-SCELLÉ

ANNEXE C

SOMMAIRE DES OFFRES REÇUES À LA PHASE I

SOUS-CELLÉ

ANNEXE D

SOMMAIRE DES OFFRES FINALES REÇUES À LA PHASE II

SOUS-CELLÉ

ANNEXE E

IMPACT DE LA TRANSACTION PROPOSÉE SUR LES PARTIES PRENANTES

SOUS-SCELLÉ